

## **EIGENTUM STATT MIETE | Leistbare 3-Zimmer Wohnung sucht neuen Glanz**



Schlafzimmer (KI)

**Objektnummer: 6205/185**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3253 Erlauf
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	148.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.947,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,21 €
<b>USt.:</b>	16,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

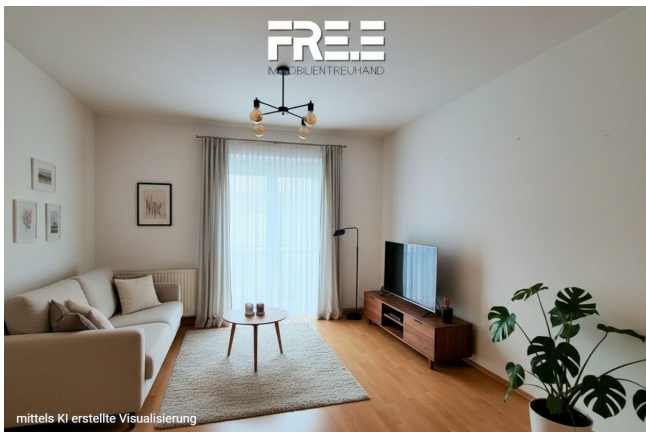
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien













# Objektbeschreibung

**Leistbares Eigentum mit Potenzial – anpacken, gestalten, genießen!**

Diese ca. **76 m<sup>2</sup> große Wohnung** ist kein Hochglanz-Neubau von der Stange, sondern eine ehrliche Gelegenheit für alle, die **Eigentum leistbar erwerben** und mit überschaubarem Aufwand etwas richtig Schönes daraus machen wollen.

Ja, es gibt ein paar Punkte, die man modernisieren kann und genau das macht den Reiz aus:

- Abstellraum ? perfekt als **Schrankraum**
- Das gemütliche Stüberl wird **Kinderzimmer oder Homeoffice**
- **Fliesenspiegel in der Küche** modernisieren und schon wirkt die Küche wieder zeitgemäß
- **Wände streichen & optische Kleinigkeiten** ? schnell erledigt, große Wirkung

**Die großen Kostenfallen bleiben erspart:**

**Bad und Küche sind in gutem Zustand** und sofort nutzbar. Kein Aufreißen, kein Komplettumbau. Einfach einziehen, Schritt für Schritt verschönern und dabei viel Geld sparen.

**So fühlt sich Eigentum richtig gut an:**

günstig kaufen, selbst gestalten und hochwertig nutzen – ideal zur **Eigennutzung!**

**Raum für Ideen & Alltag mit Komfort**

Die Wohnung bietet **3 lichtdurchflutete Zimmer**, die sich flexibel nutzen lassen: Schlafen, Arbeiten, Hobbys oder Familie? - Alles möglich.

Zusätzlich erwarten Sie:

- separate **Küche mit Essecke**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **separates WC**
- praktischer **Abstellraum**
- **Gas-Etagenheizung** für angenehme Wärme

## **Draußen wohnen inklusive ?**

Ein echtes Highlight ist der **Gemeinschaftsgarten**, der von den Bewohnern einvernehmlich abgetrennt wurde. So hat **jede Einheit ihren eigenen Gartenbereich**.

Dazu kommt eine **großzügige Loggia**, perfekt für laue Sommerabende mit Blick ins Grüne.

? PKW-Stellplätze direkt vor der Haustüre

? Kellerabteil

? kurze Wege, kein Parkplatzstress

## **Lage & Anbindung**

Die Wohnung befindet sich in **Erlauf**, ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden.

Bus und Bahn bringen Sie rasch in die umliegenden Städte, während Sie zuhause die entspannte Atmosphäre genießen.

**Kaufpreis: € 148.000,-**

Leistbares Eigentum mit Entwicklungspotenzial! Heute selten, hier real.

## ? **Fazit:**

Keine perfekte Wohnung, sondern die reelle Chance, aus überschaubarem Einsatz einen echten **Wohnraum** zu machen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohngefühl verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause!

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap